

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
СЕДЬМОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ



Государственная Дума ФС РФ  
Дата 21.05.2020 19:07  
№960730-7; 1.1

21 мая 2020 г.

№ \_\_\_\_\_

Председателю  
Государственной Думы  
Федерального Собрания  
Российской Федерации  
В.В. ВОЛОДИНУ

Уважаемый Вячеслав Викторович!

На основании статьи 104 Конституции Российской Федерации вносим на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации проект федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации в части совершенствования регулирования предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями и региональными операторами по обращению с твердыми коммунальными отходами».

Приложение:

1. текст законопроекта – 5 л.;
2. пояснительная записка – 5 л.;
3. перечень федеральных законов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием законопроекта – 1 л.;
4. финансово-экономическое обоснование – 1 л.;
5. текст законопроекта и материалы к нему на магнитном носителе – 1 шт.

П.П.Качкаев

С.А.Пахомов

И.В.Осипов

И.М.Гусева

Вносится депутатами  
Государственной Думы  
П.Р.Качкаевым,  
С.А.Пахомовым,  
И.В.Осиповым,  
И.М.Гусевой

Проект № 960780 - 7

## **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**

### **О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации в части совершенствования регулирования предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями и региональными операторами по обращению с твердыми коммунальными отходами**

#### **Статья 1**

Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2006, № 1, ст. 10; 2007, № 1, ст. 13, 14, 21; № 43, ст. 5084; 2008, № 30, ст. 3616; 2009, № 23, ст. 2776; № 39, ст. 4542; № 48, ст. 5711; 2010, № 31, ст. 4206; 2011, № 23, ст. 3263; № 30, ст. 4590; № 50, ст. 7343, 7359; 2012, № 26, ст. 3446; № 27, ст. 3587; № 53, ст. 7596; 2013, № 14, ст. 1646; № 52, ст. 6982; 2014, № 23, ст. 2937; № 26, ст. 3406; № 30, ст. 4218, 4256, 4264; № 49, ст. 6928; 2015, № 1, ст. 11; № 27, ст. 3967; № 45, ст. 6208; 2016, № 1, ст. 24; № 5, ст. 559; № 23, ст. 3299; № 27, ст. 4200, 4288; 2017, № 1, ст. 10; № 31, ст. 4806, 4807, 4828; № 52, ст. 7939; 2018, № 1, ст. 69, 8; 2018, № 15, ст. 2030) следующие изменения:

1) пункт 4<sup>4</sup> части 2 статьи 44 дополнить словами «и о дате заключения указанных договоров»;

2) статью 110 дополнить частью 4<sup>1</sup> следующего содержания:

«4<sup>1</sup>. Жилищный кооператив, осуществляющий управление многоквартирным домом, обязан заключить с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами соответственно договор холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) в части снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления соответствующей коммунальной услуги собственникам помещений в многоквартирном доме и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме (далее также – договор ресурсоснабжения) договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, за исключением случаев, предусмотренных частью 1 и 9 статьи 157<sup>2</sup> настоящего Кодекса.»;

3) дополнить статью 138 частью 2<sup>1</sup> следующего содержания:

«2<sup>1</sup>) заключать с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами договор ресурсоснабжения, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, за исключением случаев, предусмотренных частями 1 и 9 статьи 157<sup>2</sup> настоящего Кодекса;»;

4) в статье 157<sup>2</sup>:

а) в пункте 2 части 1 слова «договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) в части снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления соответствующей коммунальной услуги собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме (далее также - договор ресурсоснабжения)» заменить словами «договора ресурсоснабжения»;

б) в части 7:

пункт 1 дополнить предложением следующего содержания: «Если в решении общего собрания такая дата не установлена, то указанные договоры считаются заключенными по истечении девяноста дней со дня получения ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами копий решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу, указанному в пункте 4<sup>4</sup> части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, в порядке, указанном в части 1 статьи 46 настоящего Кодекса.»;

дополнить пунктами 4 - 8 следующего содержания:

«4) в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме со дня заключения договоров о предоставлении коммунальных услуг, указанных в части 2 статьи 164 настоящего Кодекса;

5) в случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, с даты прекращения обязательств по управлению таким домом лица, ранее управляющего многоквартирным домом, с даты прекращения обязательств управляющей организации, с которой товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом заключен договор управления многоквартирным домом, в том числе в случае определения решением органа местного самоуправления управляющей организации в соответствии с частью 17 статьи 161 настоящего Кодекса;

6) в случае, указанном в части 13 статьи 161 настоящего Кодекса, со дня прекращения действия договора управления многоквартирным домом, заключенного застройщиком с управляющей организацией в случае, указанном в части 14 статьи 161 настоящего Кодекса;

7) в случае, указанном в части 14 статьи 161 настоящего Кодекса, со дня заключения застройщиком договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией;

8) в случае отсутствия договора ресурсоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами между ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами и лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, со дня прекращения или расторжения ранее заключенного такого договора, в том числе, в случае, если такой договор ранее не был заключен со дня, указанного в части 2 статьи 153 настоящего Кодекса.»;

в) дополнить частями 7<sup>1</sup> – 7<sup>2</sup> следующего содержания:

«7<sup>1</sup>. До наступления событий, указанных в пунктах 1 – 3 и 5 – 7 части 7 настоящей статьи, обязательства по предоставлению коммунальных услуг перед всеми собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицами статьи несут лица, ранее осуществляющие управление многоквартирным домом.

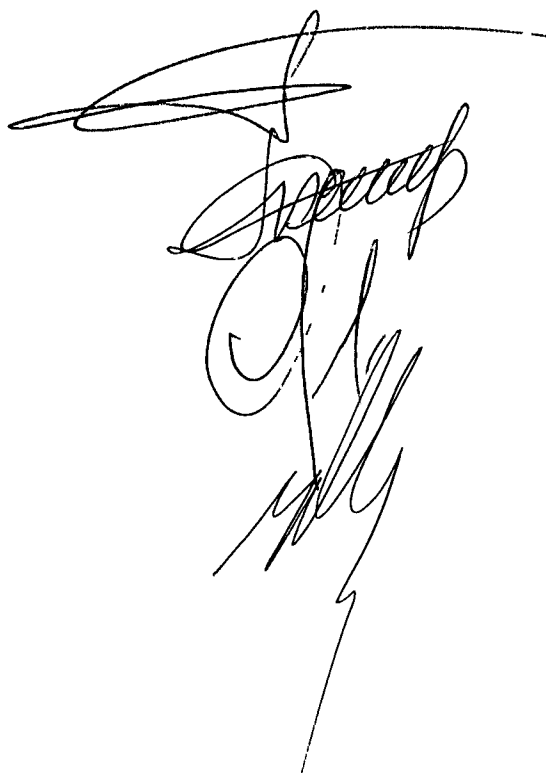
7<sup>2</sup>. «При отсутствии централизованного горячего водоснабжения и производстве и предоставлении коммунальной услуги по горячему водоснабжению с использованием внутридомовых инженерных систем, включающих оборудование, входящее в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в случаях предусмотренных частями 1 и 9 настоящей статьи собственники и пользователи помещений в таком доме заключают с соответствующими ресурсоснабжающими организациями, поставляющими коммунальные ресурсы для приготовления горячей воды, договоры, содержащие положения о предоставлении холодного водоснабжения на цели горячего водоснабжения и электро-, газо-, теплоснабжения на цели горячего водоснабжения. При одностороннем отказе от исполнения договора ресурсоснабжения, заключенного между лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, и одной из ресурсоснабжающих организаций, поставляющих

коммунальный ресурс на приготовление горячей воды, в случаях, предусмотренных частью 1 настоящей статьи, собственники и пользователи помещений в многоквартирном доме заключают с указанной ресурсоснабжающей организацией договор, содержащий положение о предоставлении холодного водоснабжения на цели горячего водоснабжения или электро-, газо-, теплоснабжения на цели горячего водоснабжения.».

## **Статья 2.**

Настоящий Федеральный закон вступает в силу по истечении тридцати дней со дня его официального опубликования.

Президент  
Российской Федерации

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to the President of the Russian Federation, is positioned on the right side of the page. The signature is highly cursive and fluid, with a prominent horizontal stroke at the top.

## **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

### **к проекту федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации в части совершенствования регулирования предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями и региональными операторами по обращению с твердыми коммунальными отходами»**

Проект федерального закона "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации в части совершенствования регулирования предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями и региональными операторами по обращению с твердыми коммунальными отходами" (далее – законопроект) направлен на совершенствование регулирования предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями и региональными операторами по обращению с твердыми коммунальными отходами на основании договоров о предоставлении коммунальных услуг между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами (далее - «прямые» договоры).

В частности, законопроект предусматривает следующие основные положения:

1. Перейти на «прямые» договоры можно только с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (п. 1 ч. 7 ст. 157<sup>2</sup> ЖК РФ). На практике возникают случаи, когда решение о переходе на «прямые» договоры общим собранием принято, а дата перехода не установлена. Для исключения случаев невозможности перехода на «прямые» договоры законопроектом предлагается дополнить п. 4<sup>4</sup> ч. 2 ст. 44 ЖК РФ положением о принятии общим собранием решения о дате заключения таких договоров одновременно с решением о переходе на «прямые» договоры, а также установить в ч. 7 ст. 157<sup>2</sup> ЖК РФ диспозитивное правило, устраняющее дефект отсутствия даты в решении общего собрания.

2. В случаях, когда собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании или соответствующими ресурсоснабжающими организациями не принимались решения, указанные в ч. 1 ст. 157<sup>2</sup> ЖК РФ или отсутствуют ситуации, указанные в ч. 9 ст. 157<sup>2</sup> ЖК РФ (заключение «прямых» договоров в силу закона) ТСЖ или жилищный кооператив, осуществляющие управление многоквартирными домами, формально в качестве общего правила обязаны в соответствии с ч. 2<sup>2</sup> ст. 161 ЖК РФ быть

исполнителями коммунальных услуг. Изменения в ст. 110 и 138 ЖК РФ направлены на координацию норм с положениями ст. 157<sup>2</sup> ЖК РФ.

4. Существующая редакция ч. 2 ст. 157<sup>2</sup> ЖК РФ не дает ответа на вопрос может ли применяться исключение о возможном полном погашении управляющей организацией, ТСЖ или ЖСК задолженности при отсутствии судебного акта, подтверждающего задолженность, т.е. в случае признания должником задолженности (например, по акту сверки). Если решение суда еще не вступило в законную силу, то привязывать какие-либо последствия к этому решению неверно. Для устранения указанного недостатка законопроектом предлагается установить срок, в течение которого должник имеет право полностью погасить задолженность для предотвращения отказа ресурсоснабжающей организации в одностороннем порядке от исполнения договора ресурсоснабжения без привязки к решениям судов.

5. Действующая редакция части 5 ст. 157<sup>2</sup> ЖК РФ устанавливает момент трансформации договоров ресурсоснабжения (прекращения в части снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления соответствующей коммунальной услуги) *только* для случаев расторжения в одностороннем порядке ресурсоснабжающими организациями и региональными операторами по обращению с твердыми коммунальными отходами договоров с управляющими организациями, ТСЖ и ЖСК (п. 2 ч. 1 ст. 157<sup>2</sup> ЖК РФ). Для случаев принятия решений о переходе на «прямые» договоры на общих собраниях (п. 1 и 3 ч. 1 ст. 157<sup>2</sup> ЖК РФ), а также в для «в силу закона» (ч. 9 ст. 157<sup>2</sup> ЖК РФ) момент трансформации договоров ресурсоснабжения не установлен. Для исправления указанной ситуации законопроектом предлагается исключить из ч. 5 ст. 157<sup>2</sup> ЖК РФ привязку перехода на «прямые» договоры о предоставлении коммунальных услуг только к случаю, указанном в п. 2 ч. 1 ст. 157<sup>2</sup> ЖК РФ и дополнить ч. 5 ст. 157<sup>2</sup> ЖК РФ ссылкой на ч. 7 ст. 157<sup>2</sup> ЖК РФ, в которой указаны все момент возникновения обязательств по «прямым» договорам.

6. В ст. 157<sup>2</sup> ЖК РФ установлен закрытый перечень оснований заключения «прямых» договоров. К таким основаниям отнесены только случаи, указанные в ч. 1 и 9 статьи 157<sup>2</sup> ЖК РФ. Кроме как по основаниям и в порядке, установленными нормами ст. 157<sup>2</sup> ЖК РФ, нельзя заключать «прямые» договоры по обращению с твердыми коммунальными отходами. Среди таких оснований в ст. 157<sup>2</sup> ЖК РФ нет конклюдентных действий, как формы акцепта предложенной оферты заключить «прямой» договор о предоставлении коммунальных услуг. Поскольку в части 1 статьи 1 ст. 157<sup>2</sup> ЖК РФ в качестве оснований заключения прямых договоров установлены односторонние действия, то оферта в данных случаях – не требуется. Однако



существует практика заключения «прямых» договоров на основании конклюдентных действий. Для предотвращения неправомерной существующей правоприменительной и судебной практики законопроектом предлагается дополнить ч. 6 ст. 157<sup>2</sup> ЖК РФ положением о том, что заключение «прямого» договора путем совершения конклюдентных действий не требуется.

7. Поскольку «прямые» договоры заключаются на условиях утвержденного Правительством Российской Федерации типового договора и «заключение договора в письменной форме не требуется» (часть 6 статьи 157<sup>2</sup> ЖК РФ), то внесение изменений и дополнений в условия типового договора невозможно. В противном случае «прямые» договоры будут заключаться в письменной форме отличной от условий типового договора. Для этого в ЖК РФ отсутствуют процедуры, не предусмотрена возможность утверждения решением общего собрания условий таких изменений. Для устранения существующей правоприменительной и судебной практики законопроектом предлагается дополнить ч. 6 ст. 157<sup>2</sup> ЖК РФ предложением о том, что стороны «прямого» договора *не могут* вносить изменения и дополнения в договор, заключаемый в соответствии с утвержденной формой типового договора.».

8. Действующая часть 7 ст. 157<sup>2</sup> ЖК РФ устанавливает момент заключения договора о предоставлении коммунальных услуг между сторонами «прямого» договора только для трех случаев, установленных в части 1 ст. 157<sup>2</sup> ЖК РФ. Поскольку предмет статьи ст. 157<sup>2</sup> ЖК РФ охватывает и другие случаи заключения «прямых» договоров о предоставлении коммунальных услуг (часть 9), то для обеспечения однородной правоприменительной и судебной практик законопроектом предлагается дополнить ч. 7 ст. 157<sup>2</sup> ЖК РФ новыми пунктами 4 – 9, которыми определяются моменты заключения «прямых» договоров в случаях, указанных в ч. 9 ст. 157<sup>2</sup> ЖК РФ.

9. Дополнение ст. 157<sup>2</sup> ЖК РФ новой частью 7<sup>1</sup> необходимо с целью обеспечения непрерывности процесса предоставления коммунальных услуг, предотвращения споров в отношении обязательств по предоставлению коммунальных услуг и повышения устойчивости правового регулирования.

10. В ст. 157<sup>2</sup> ЖК РФ специальных правил, запрещающих или регулирующих заключение «прямых» договоров между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающими организациями в случае подготовки в многоквартирном доме горячей воды с использованием оборудования индивидуальных тепловых пунктов (ИТП) или крышных котельных. Это приводит к неоднородной

правоприменительной и судебной практики в отношении возможности заключения в этих случаях «прямых» договоров, в отношении определения исполнителя коммунальной услуги по горячему водоснабжению (организация водопроводно-канализационного хозяйства или теплоснабжающая организация. Управляющая организация, ТСЖ, ЖСК, осуществляющие содержание и ремонт ИТП, априори не могут быть исполнителями), имеются случаи дробления коммунальной услуги по горячему водоснабжению на две коммунальные услуги. С целью логического завершения права собственников помещений на заключение «прямых» договоров с РСО предлагается урегулировать данную ситуацию в новой ч. 7<sup>2</sup> ст. 157<sup>2</sup> ЖК РФ.

13. В настоящее время в подзаконных актах отсутствуют параметры требований к качеству соответствующих коммунальных ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг. Это приводит к тому, что параметры качества соответствующих коммунальных ресурсов и услуг, устанавливаемые при заключении управляющей организацией, ТСЖ, ЖСК договоров с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, отличаются и не обеспечивают выполнения параметров качества коммунальных услуг, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг, утв. ППРФ от 6 мая 2011 г. № 354.

В связи с тем, что управляющие организации, ТСЖ, ЖСК, осуществляющие управление многоквартирными домами, обязаны осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи до границ общего имущества в многоквартирном доме и при предоставлении коммунальных услуг в качестве исполнителя коммунальных услуг (ч. 2<sup>2</sup>, 2<sup>3</sup>, 12 и 15 ст. 161 ЖК РФ), и при наличии «прямых» договоров (ст. 157<sup>2</sup>, п. 2 и 3 ч. 11 ст. 161 ЖК РФ) законопроектом предлагается дополнить ч. 15 ст. 161 ЖК РФ поручением Правительству Российской Федерации об установлении требований к качеству коммунальных ресурсов на границе общего имущества в многоквартирном доме и внешних сетей инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома. Формулировка предложенным изменением по конструкции скоординирована с нормой ч. 16 ст. 161 ЖК РФ.

14. Жилищный кодекс Российской Федерации и Правила предоставления коммунальных услуг, утв. ППРФ от 6 мая 2011 г. № 354, устанавливают единые требования к исполнителям коммунальных услуг, независимо от применяемых схем договорных отношений по предоставлению коммунальных услуг («прямые» или «непрямые» договоры).

Требования к месту, в котором исполнитель отвечает за качество коммунальных услуг, в ЖК РФ не установлены. При этом ч. 15 и 15<sup>1</sup> ст. 161 ЖК РФ устанавливает границу ответственности за качество коммунальных ресурсов, приобретаемых управляющими организациями, ТСЖ, ЖСК у ресурсоснабжающих организаций и за оказание коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами, которая не является требованием к месту, в котором исполнитель отвечает за качество коммунальных услуг.

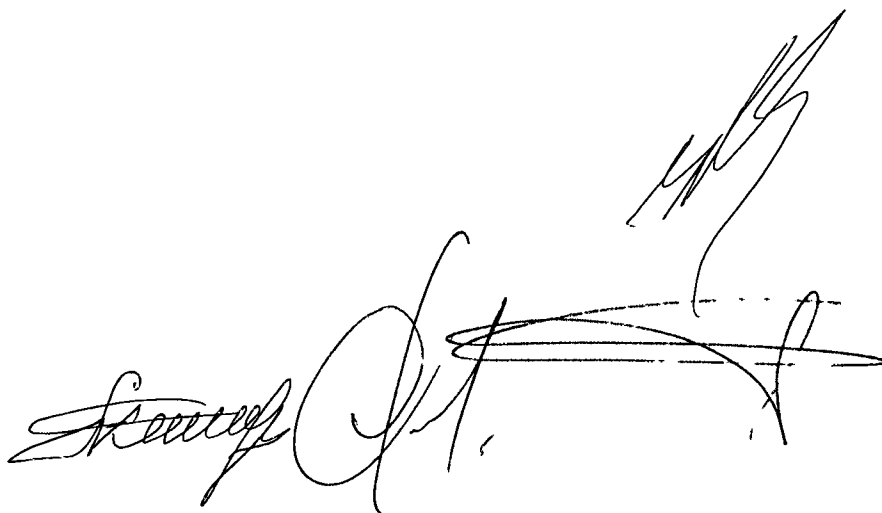
С целью восполнения указанного пробела и обеспечения четкости обязательств в отношении предоставления коммунальных услуг законопроектом при «прямых» и «непрямых» договорах законопроектом предлагается дополнить ст. 161 ЖК РФ новой ч. 15<sup>2</sup>, устанавливающей место ответственности исполнителя за качество коммунальных услуг. Это должно быть место потребления соответствующих коммунальных услуг. Иные решения при «прямых» договорах приведут к смешению обязательств ресурсоснабжающей организацией и обязательств управляющих организаций, ТСЖ, ЖСК. При «прямых» договорах, определении объемов потребления коммунальных ресурсов по индивидуальным приборам учета, применении параметров качества коммунальных услуг, установленных в приложении № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг, утв. ППРФ от 6 мая 2011 г. № 354, место ответственности исполнителя за качество коммунальных услуг не должна быть граница общего имущества в многоквартирном доме и внешних сетей инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома. Формулировка предложенной поправки по конструкции скоординирована с нормой ч. 15 ст. 161 ЖК РФ.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and strokes, located in the bottom right corner of the page.

## П Е Р Е Ч Е Н Ь

**федеральных законов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации в части совершенствования регулирования предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями и региональными операторами по обращению с твердыми коммунальными отходами»**

Принятие федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации в части совершенствования регулирования предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями и региональными операторами по обращению с твердыми коммунальными отходами» не повлечет за собой признания утратившими силу, приостановления, внесения изменений или принятия иных федеральных законов.

The bottom of the page contains several handwritten signatures and stamps. On the left, there is a signature that appears to be 'Сергей'. To its right is a large, stylized signature. Further right, there is a signature that looks like 'И.В.' and another signature below it. There are also some faint, illegible stamps or markings.

**ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ**  
**проекта федерального закона «О внесении изменений в Жилищный**  
**кодекс Российской Федерации в части совершенствования**  
**регулирования предоставления коммунальных услуг**  
**ресурсоснабжающими организациями и региональными операторами**  
**по обращению с твердыми коммунальными отходами»**

Принятие федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации в части совершенствования регулирования предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями и региональными операторами по обращению с твердыми коммунальными отходами» не потребует дополнительных финансовых затрат, покрываемых за счет средств федерального бюджета.

A handwritten signature in dark ink is visible in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be written over a faint, circular stamp or seal that is partially obscured by the ink.